



ÅRSREDOVISNING 2023

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden.....	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat.....	5
Flerårsöversikt	7
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	7
Förväntad framtida utveckling	8
Personal.....	8
Miljö.....	9
Förslag till vinstdisposition	10
RESULTATRÄKNING	11
BALANSRÄKNING.....	12
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	14
KASSAFLÖDESANALYS	15
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	16
Allmän information	16
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	16
NOTER.....	19

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga arenor för evenemangsverksamhet av god kvalitet.

Det övergripande uppdraget är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Stockholm Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arenor- arenahyresgäst

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets intäkter ökar både i förhållande till budget och föregående år.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. Evenemangsverksamheten i området har pågått enligt plan med bra publiksiffror, till exempelvis fotbollen på Tele2 Arena. Under januari månad 2023 skedde ägarbyte för stor del av uthyrd yta i Tolv Stockholm. Detta påverkade varken kontrakt eller hyresnivåer.

Skyview

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger effekt på besökarantalet.

Modernisering av Avicii arena har fortsatt under 2023 och bolaget arbetar i enlighet med genomförandebeslutet som togs i kommunfullmäktige per 13 juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Under 2023 har 127,0 mnkr upparbetats mot gällande beslut.

Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

För bolagets **norra byggrätt** har ett samarbetsavtal tecknats med konsortiet (Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall) som vann markanvisningstävlingen 2017, tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret har ett arbete startat för att under kommande 12 månaderna utreda vissa knäckfrågor såsom angöringsfrågor. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna för att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt har bolaget tecknat ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

Arbetet med att i framtiden avyttra den **södra byggrätten** fortsätter i tät dialog med Stockholm Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Under 2023 har arbetet fortsatt med att planlägga en norra-, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats. Arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Bolaget är därigenom involverat i detaljplane-etapp 4a där byggrätten för Tolv Stockholm innefattas. Inom detaljplane-etapp 4 a kommer vissa justeringar av fastighetsgränser mellan Grishuvudet 2 och Stadens allmänna platsmark behöva göras.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter.

Under 2023 har Hammarbys och Djurgårdens herrfotbollslag fortsatt att attrahera stora mängder besökare. Även Hammarbys damfotbollslag har spelat matcher på Tele2 Arena. Exempelvis spelades damernas cupfinal mellan Hammarby och Häcken inför 19 000 åskådare under juni månad.

Under 2023 fick arenan besök av världsstjärnan The Weeknd som genomförde två utsålda spelningar. Även Elton John besökte arenan där hans två sista spelningar på hans avskedsturné genomfördes här.

Avicii Arena invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under 2023 har en mängd olika evenemang genomförts. Exempelvis genomfördes fyra NHL-matcher i arenan med nästan 53 000 åskådare på plats totalt.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Avicii Arena. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har inte nått upp till normal beläggning 2023.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm. Under 2023 har 42 stycken evenemang genomförts i arenan.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan under 2023.

Tolv Stockholm i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter.

Övrigt

Under 2023 genomfördes det ca 255 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,2 miljoner besökare.

Under 2022 genomfördes det ca 260 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB. Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2035. Stockholm Live AB ägs av ASM Global.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

En dialog är pågående med Stockholms Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena/Globen. Arenans renovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena gör att Hovet kan rivras så att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten).

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för 2023 uppgår till 95,9 mnkr att jämföra med föregående års intäkter på 81,7 mnkr.

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets utfall för hyresintäkter från Arenahyresgäst hamnar 2023 på 58,3 mnkr att jämföra med budgeterade 54,4 mnkr samt intäkt 2022 på 45,1 mnkr.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg för 2023 är 30,3 mnkr för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för året och något högre än 2022.

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger effekt på besökarantalet och bolagets överskott hamnar på 1,7 mnkr att jämföra med budget på 3,0 mnkr.

Bolagets övriga intäkter ökar något till följd av vidarefakturerings hyresgäster som skett under året.

Sammanfattning kostnader:

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, service och underhåll har löpt på enligt plan och utfallet hamnar på 43,8 mnkr att jämföra med budgeterade 42,4 mnkr och utfall 2022 på 46,1 mnkr. Överdraget beror till stor del på ökade kostnader för vinterväghållning under slutet av året samt något högre underhållskostnader.

Administrativa kostnader hamnar utfallsmässigt högre än budget. Den ökning som föreligger inom administrativa kostnader kan främst härledas till högre konsultkostnader under året till följd av ett intensivt arbete med utveckling och planarbete för delar inom slakthusområdet utveckling som berör bolaget och som har varit mycket svårt att förutse omfattningen av.

Personalkostnader är drygt 1 mnkr lägre än budgeterad nivå. Orsaken är främst lägre pensionskostnader än beräknat.

Räntekostnaderna för 2023 hamnar på 63,1 mnkr att jämföra med budgeterad nivå på 57,4 mnkr samt utfall 2022 på 23,8 mnkr. Jämförelsen med 2022 visar hur stor effekt ökningen av räntenivå har för Bolaget. Vidare att även små förändringar i räntenivåer ger stort utslag.

Avskrivningarna blev något högre än budgeterat för året. Detta beror främst på projekt som ger ett högre avskrivningsunderlag.

Bolaget kostnadsför 24,8 mnkr under perioden gällande förgävesprojektering modernisering Avicii Arena. Anledningen till denna kostnadsföring som skett i samråd med ägarna Stockholms Stadshus AB det arbete som skedde innan 2020 och som projekterade en lösning som inte visade sig vara möjlig ur en rad aspekter. Bolagets totala omtag därefter är grunden för den lösning som nu genomförs i det pågående projektet modernisering Avicii Arena.

Sammanfattning totalt resultat:

Bolaget redovisar ett resultat på -152,5 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat resultat på -122,7 mnkr. Differensen beror främst på den förgävesprojektering som beskrivs ovan. Med den borträknad återstår ett överdrag på 5,0 mnkr som till största del kan härledas till ökade räntekostnader under 2023.

Resultatet är även sämre än 2022 då ett resultat på -100,7 mnkr redovisades. Orsaken är främst räntekostnaderna som är nästan 40 mnkr högre 2023 än 2022 samt den kostnadsföring gällande förgävesprojektering som är utförd.

Under 2023 har bolaget fortsatt arbetet för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Arbetet med att skapa synergi mellan infört fastighetssystem, förbättrade processer och effektivare arbetsätt och samordning av resurser inom bolagets fastighetsförvaltning inleddes 2022 och har fortsatt under 2023.

Att ha kontroll och kunskap beträffande bolagets hyresgästers ekonomi är av största vikt. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

Projekt:

Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2023 uppgick till 115,3 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgick till 92 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv- och toalettpaket i publika ytor till 23,3 mnkr.

Utfallet totalt för investeringar 2023 uppgår till 151,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 127,0 mnkr och övriga investeringar till 24,3 mnkr.

Att projektet modernisering Avicii arena inte håller budgeten för året har naturliga förklaringar som ej påverkar möjligheten att hålla beslutad ram för hela projektet. Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp har tidigarelagts för projektet vilket påverkar bolagets fördelning av investeringskostnad mellan åren. Vidare har vissa förberedande arbeten som

exempelvis förstärkningsarbete genomförts under 2023 för att säkerställa tidplanen under 2024. Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

Övriga projekt såsom färdigställande av publika ytor i Avicii Arena har löpt på enligt plan.

Under 2023 har totalt 29,4 mnkr aktiverats som byggnad.

2022 uppgick investeringarna till 78,9 mnkr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	95 920	81 662	38 561	31 811	81 771
Rörelseresultat	-89 406	-76 907	-125 610	-131 998	-60 543
Resultat e. finansiella poster	-152 510	-100 673	-145 116	-154 180	-84 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 999	-22 603	-69 499	-76 953	-5 977
Balansomslutning	4 139 216	3 540 548	3 595 016	3 611 896	3 580 684
Justerad soliditet ⁽¹⁾	23,4 %	14,3 %	14,1 %	14,0 %	14,2 %
Medelantal anställda	19	19	19	18	18

(1) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig.

Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden och kunna bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Bolaget har under många år arbetat med säkerhet likt säkerhetsnivå fyra som säkerhetspolisen beslutade skulle gälla för Sverige från och med 17 augusti. För bolaget innebär säkerhetsarbetet en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang samt i området runt arenorna. Tillsammans med samfällighetsföreningen arbetar även bolaget med olika säkerhetsåtgärder i den fysiska miljön såsom påkörningsskydd, pollare, bombsäkra papperskorgar etc. Bolaget identifierar och åtgärdar även risker för attentat likt nyttjande av motorfordon mot folkmassor. Därför är ett stort antal påkörningsskydd utplacerade omkring Tolv Stockholm och nattklubben för att förhindra sådana händelser.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft. Under 2023 har en rad åtgärder genomförts, exempelvis skyltning, förbättrad belysning och fortsatt byte av behållare för skräp inom området till en mer bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Bolaget har under 2023 arbetat med IT-sårbarhet som ett prioriterat område. Detta arbete har identifierat våra förbättringspotentialer som till viss del har kunnat genomföras under året samt att andra åtgärder nu är inplanerade för 2024.

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med modernisering av Avicii Arena kommer påverka bolaget under det närmaste året både ekonomiskt och personalmässigt. Ambitionen är att genom innovativa lösningar kunna modernisera Avicii Arena och framtidssäkra en bra arenaupplevelse, vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans. De ökade räntenivåerna ger kraftigt ökade räntekostnader för bolaget.

Arbetet med att i framtiden avyttra Bolagets norra byggrätt fortsätter. Se även text under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Arbetet med att i framtiden avyttra den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stockholms Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Arbetet med att planlägga en norra, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena fortsätter under 2024.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats, arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Bolaget är därigenom involverat i detaljplane-etapp 4a där byggrätten för Tolv Stockholm innefattas.

Bolaget erhöll i januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter kan prövas i detaljplan. Under 2023 har arbetet gällande denna eventuella utbyggnad varit vilande och i dagsläget är ingen fortsättning från hotellets ägare aktuell.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 3,5 % för 2023 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 2,1 % Motsvarande siffror för 2022 var 5,0 % totalt och dag 1-14 1,7 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Under 2022 startade bolaget tre tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har fortsatt under 2023 och varit mycket framgångsrikt.

Under hösten 2023 rekryterades en förvaltare till bolaget som en delvis ersättningsrekrytering. Denna förstärkning av kompetens av vikt för det fortsatta utvecklingsarbetet inom bolaget.

Miljö

Bolagets arbete med publika ytor i Avicii Arena innebär bland annat belysning med kraftigt sänkt energiförbrukning och minskad vattenförbrukning genom effektivare toalettpaket.

För projektet modernisering Avicii Arena är återbruk en prioriterad punkt. Mycket av det som demonteras erbjuds för återbruk och glädjande nog ger detta resultat. Exempelvis kommer ett stort antal läktarstolar från Avicii Arena användas inom staden för en kommande idrottshall.

Totalt är förbrukningen 25,0 % lägre mellan år 2023 och år 2019. Detta resultatmått har varit en av bolagets indikatorer gällande energiförbrukning under de senaste fyra åren.

Under december 2022 togs befintligt konstgräsmatta bort på Tele2 Arena för att ersättas av en uppdaterad och avsevärt mer miljövänlig konstgräsmatta. Den gamla konstgräsmattan har återbrukats under 2023 genom att idrottsförvaltningen tar över den och lägger mattan på en plan i Älvsjö.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss.

Förslag till vinstdisposition

(kronor)

Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 242 669
Årets resultat	<u>463 200 438</u>
	<u>-84 042 231</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>-84 042 231</u>
	<u>-84 042 231</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	<u>95 920</u>	<u>81 662</u>
		95 920	81 662
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-82 351	-56 088
Personalkostnader	3	-22 390	-23 277
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-80 672	-79 205
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		<u>87</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		-89 406	-76 907
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	69	1
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-63 173</u>	<u>-23 766</u>
Resultat efter finansiella poster		-152 510	-100 673
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		<u>741 399</u>	<u>101 000</u>
Resultat före skatt		588 889	327
Skatt hänförlig till tidigare år		-116	-
Skatt	9,10	-125 573	36
ÅRETS RESULTAT	19	463 200	364

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 713 661	2 729 024
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	368 681	404 122
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	251 938	130 600
		3 334 280	3 263 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	25 062	142 818
		25 262	143 018
Summa anläggningstillgångar		3 359 542	3 406 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 377	2 155
Fordringar hos koncernföretag		741 499	101 109
Aktuell skattefordran		953	824
Övriga fordringar		11 966	5 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 879	24 320
		779 674	133 784
Summa omsättningstillgångar		779 674	133 784
SUMMA TILLGÅNGAR		4 139 216	3 540 548

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-547 242	-547 606
Årets resultat	19	463 200	364
		-84 042	-547 243

Summa eget kapital

916 174 452 973

Obeskattade reserver

14 **67 734 67 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 410	1 164
Uppskjuten skatteskuld	10	138 003	130 186
Övriga avsättningar		10 742	22 860
		150 155	154 209

Kortfristiga skulder

Checkkredit	15	2 932 498	2 829 211
Leverantörsskulder		37 165	23 387
Skulder till koncernföretag		1 072	233
Övriga kortfristiga skulder		777	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	33 640	11 884
		3 005 153	2 865 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 139 216 3 540 548

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	180	1 000 000	36	-547 156	-451	452 610
Disposition av föregående års resultat				-451	451	0
Årets resultat					364	364
Utgående balans per 31 december 2022	180	1 000 000	36	-547 606	364	452 973

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	180	1 000 000	36	-547 606	364	452 973
Disposition av föregående års resultat				364	-364	0
Årets resultat					463 200	463 200
Utgående balans per 31 december 2023	180	1 000 000	36	-547 243	463 200	916 174

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-89 406	-76 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		80 672	79 205
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		171	-1 039
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-87	-
Erhållen ränta		69	1
Erlagd ränta		-63 173	-23 766
Betald inkomstskatt		-245	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71 999	-22 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 213	-14 053
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-3 148	4 141
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		14 617	9 592
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		9 575	-14 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 168	-9 563
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-151 206	-78 937
Likvid försäljning anläggningstillgångar		87	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-151 119	-78 937
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		101 000	145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		101 000	145 000
Årets kassaflöde		-103 287	56 500
Likvida medel vid årets början		-2 829 211	-2 885 711
Likvida medel vid årets slut	15	-2 932 498	-2 829 211
Förändring likvida medel		103 287	-56 500

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i SPP Pension & Försäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	20-50 år

Våtutrymmen	20 år
Lokal	10-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	10-20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Nettoomsättning	95 920	81 662
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	420	134
skatterådgivning	80	36
övriga tjänster	-	5
KPMG AB		
skatterådgivning	32	-
Summa	532	174

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023	2022
Medelantal anställda	19	19
antal män på balansdagen	14	12
antal kvinnor på balansdagen	6	6
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
<u>Styrelseledamöter</u>		
antal män	4	3
antal kvinnor	1	2
<u>Övriga befattningshavare</u>		
antal män	2	2
antal kvinnor	2	2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	14 917	14 584
varav styrelse, VD och vice VD	3 060	2 987
varav övriga anställda	11 857	11 597
Sociala kostnader	7 251	8 312
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	2 634	3 811
- VD och vice VD	978	1 191
- övriga anställda	1 656	2 620

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 878 670	3 866 972
Årets inköp	23 678	11 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 902 348	3 878 670
Ingående avskrivningar	-1 149 646	-1 111 611
Årets avskrivningar enligt plan	-39 040	-38 035
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 188 686	-1 149 646
Utgående planenligt restvärde	2 713 662	2 729 024

* Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)		

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 061 407	1 060 744
Inköp	6 189	6 643
Försäljningar/utrangeringar	-200	-5 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 396	1 061 407
Ingående av- och nedskrivningar	-657 284	-622 095
Försäljningar/utrangeringar	200	5 980
Årets avskrivningar enligt plan	-41 630	-41 169
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-698 714	-657 284
Utgående planenligt restvärde	368 681	404 122

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2023	2022
Ränteintäkter	69	1
Summa	69	1

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
Räntekostnader och liknande kostnader	-20	-11
Räntekostnader, koncernföretag	-63 152	-23 755
Summa	-63 172	-23 766

Not 8 Bokslutsdispositioner	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	741 399	101 000
Summa	741 399	101 000

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2023	2022
Justeringar hänförliga till tidigare år	-116	-
Uppskjuten skatt	-125 573	36
Summa	-125 689	36
Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	588 889	327
Skatt enligt gällande skattesats	-121 311	-67
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-250	-240
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-4 070	-
Justeringar hänförliga till tidigare år	-61	343
Årets redovisade skattekostnad	-125 689	36

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	142 818	134 919
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	-117 756	7 899
Summa uppskjuten skattefordran	25 062	142 818
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-130 186	-122 323
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-7 817	-7 863
Summa uppskjuten skatteskuld	-138 003	-130 186
Förändring uppskjuten skatt	125 573	36

Not 11 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	130 600	70 003
Omklassificeringar	-29 867	-18 341
Investeringar	151 206	78 937
Utgående redovisat värde	251 938	130 600

Not 12 Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	304	297
Upplupna hyror	15 652	18 653
Upplupna intäkter	4 923	5 370
Summa	20 879	24 320

Not 14 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	67 734	67 734

Not 15 Checkkredit	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 932 498	-2 829 211
Summa	-2 932 498	-2 829 211

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	1 084	1 159
Upplupna sociala avgifter	338	356
Förutbetalda hyror	2 749	2 387
Övriga upplupna kostnader	29 469	7 981
Summa	33 640	11 884

Not 17 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare
Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 37 194tkr (31 042tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	53 914	45 852
Senare än ett år men inom fem år	182 091	176 095
Senare än fem år	115 867	146 642
Summa	351 871	368 589

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2023	2022
Försäljningar till andra koncernföretag	905	818
Inköp från andra koncernföretag	-5 969	-5 835
Räntekostnader till andra koncernföretag	-63 149	-23 748
Summa	-68 213	-28 765

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 243	-547 606
Årets resultat	463 200	364
Summa	-84 042	-547 243

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2024-03-07

Gustav Österman
Ordförande

Jonas Naddebo
Vice ordförande

Anna Sophie Liebst
Ledamot

Hassan Jama
Ledamot

Anders Blom Hartung
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-07

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor